

Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Borgata S’Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)



Descrizione immobile: **Fabbricato originariamente adibito ad abitazione**

Superficie fabbricati <i>(circa)</i>	mq. = 87,00 (PT)
Volumetria esistente <i>(circa)</i>	mc. = 250,00
Volumetria residua	mc. = Non risultano ulteriori potenzialità edificatorie

Destinazione urbanistica **Centro Storico – Zona A1**

Classe Energetica **n.d.**

Dati catastali N.C.E.U. **Fg. 6 - Part. 1213**
Categoria catastale F/02

N. Cespite stato patrimoniale **122004000790 (Fabbricato)**
122005605510 (Area sedime fabbricato)

Intestazione: **Regione Autonoma della Sardegna**

Destinazione d’uso attuale: **Inutilizzato - Libero**

Stato di conservazione: **Scadente**

☒ Immobile disponibile

☐ Immobile non disponibile

Importo a base d’asta = € 9.690,00 (euro novemilaseicentonovanta/00)

Note varie



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)

☐ **INFORMAZIONI SUL BENE**

L'immobile in oggetto è distinto nel N.C.E.U. al foglio 6 Particella 1213.

Il fabbricato denominato "Ex scuderia" è ubicato nella borgata "S'Ungroni", Arborea (OR) accessibile per mezzo della SP 49 e della strada 25 ovest. L'immobile è ridotto allo stato di rudere è libero ed è classificato catastalmente in Cat. F/02 "Unità collabente".

☐ **CONSISTENZA e SUPERFICI**

1. Consistenza catastaleN.D.

2. Superfici - altezze - volumi

- Superficie coperta (circa).....mq. 87,00
- Altezza massima fronte stradale (circa).....m. 3,20
- Volume complessivo (circa).....mc. 250,00



Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)

❑ DESCRIZIONE BENE

Dalle verifiche condotte, risulta che la datazione di costruzione dell'immobile in oggetto sia presumibilmente riferibile al 1924.

Il fabbricato è isolato ed è costituito da un unico piano fuori terra caratterizzato da un locale chiuso suddiviso in due ambienti e da una tettoia aperta. Non dispone di ulteriori superfici cortilizie scoperte.

La struttura è in muratura portante con fondazioni superficiali, solai lignei e copertura con tegole a coppi su due falde. La tettoia nel fronte aperto è sorretta da tre pilastri in calcestruzzo su cui poggia il sistema di copertura in legno.

Le finiture delle pareti esterne sono in pietra faccia a vista.

L'immobile in oggetto è classificato catastalmente come “unità collabente” in quanto versa in condizioni di importante degrado strutturale dovuto tanto agli agenti atmosferici, quanto alla mancata manutenzione ed utilizzo dell'immobile.



Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)

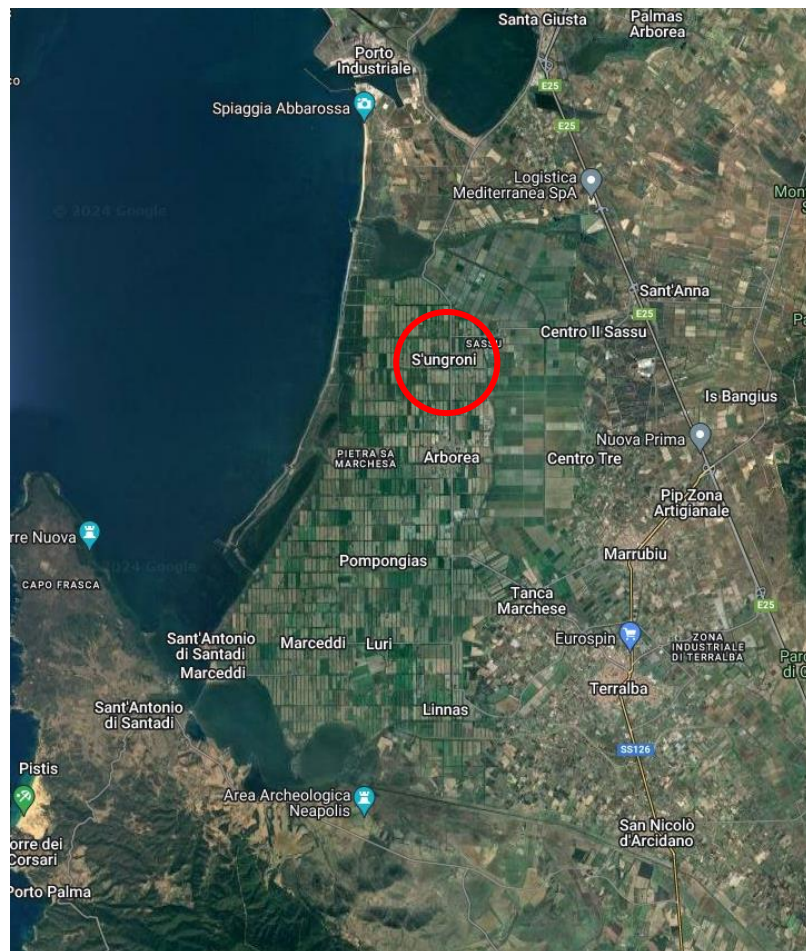


Figura 1 - Inquadramento geografico

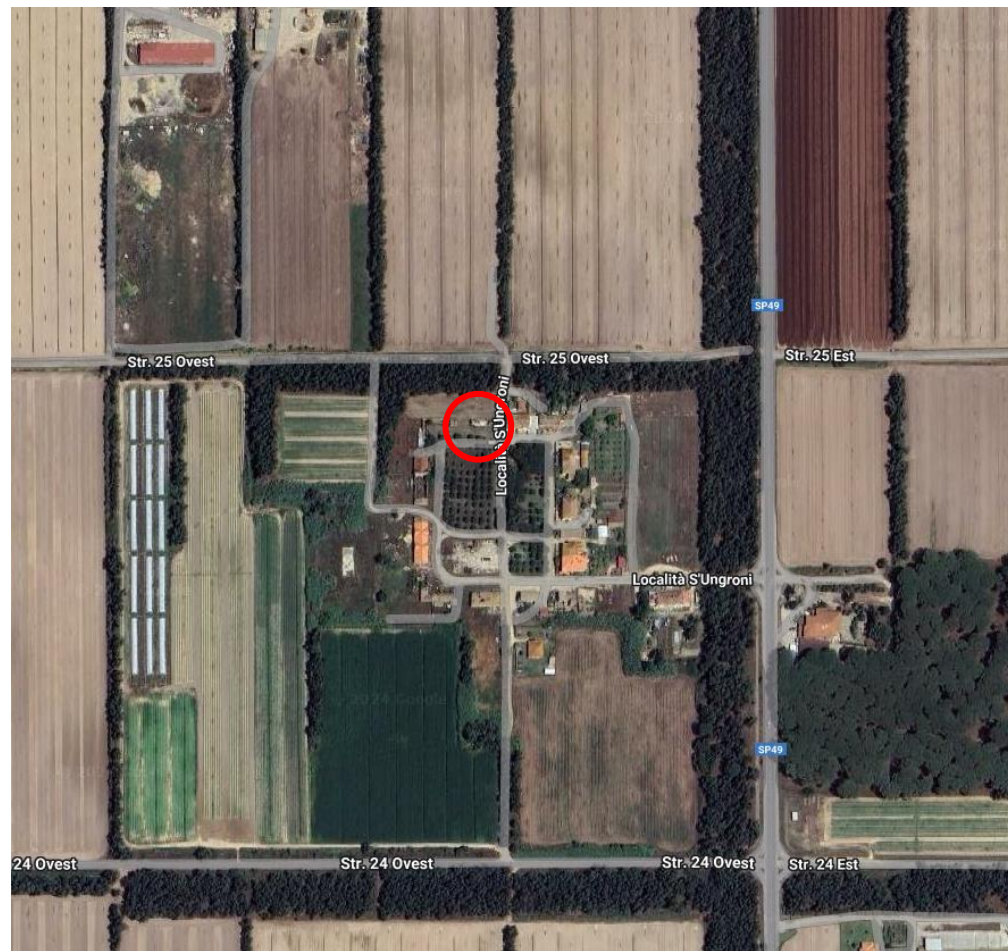


Figura 2 - Localizzazione del fabbricato su ortofoto



Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)

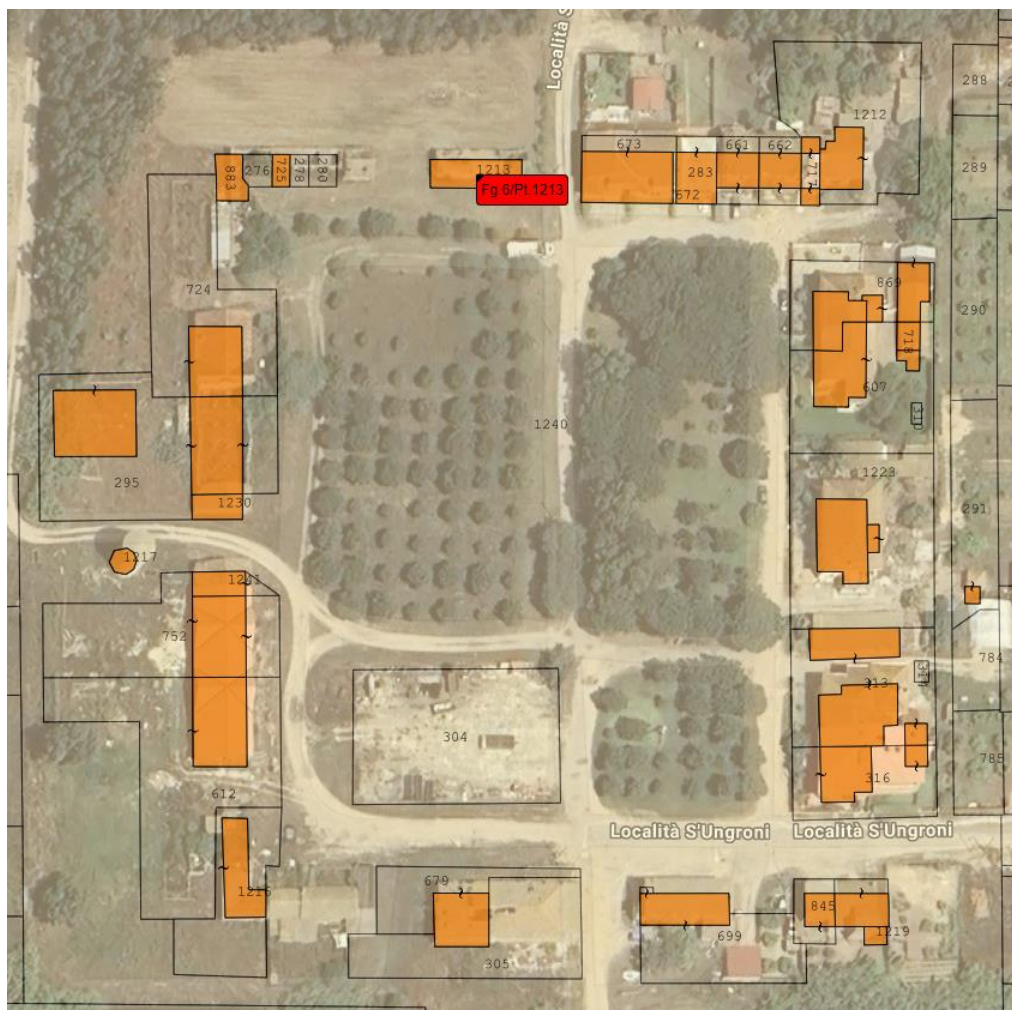


Figura 1 - Planimetria Catastale su Aerofotogrammetrico (Sito ForMaps)

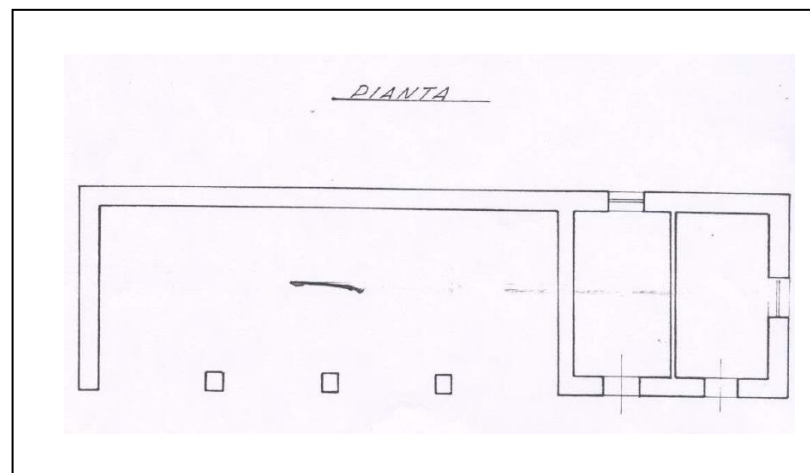


Figura 4 – Planimetria storica immobile

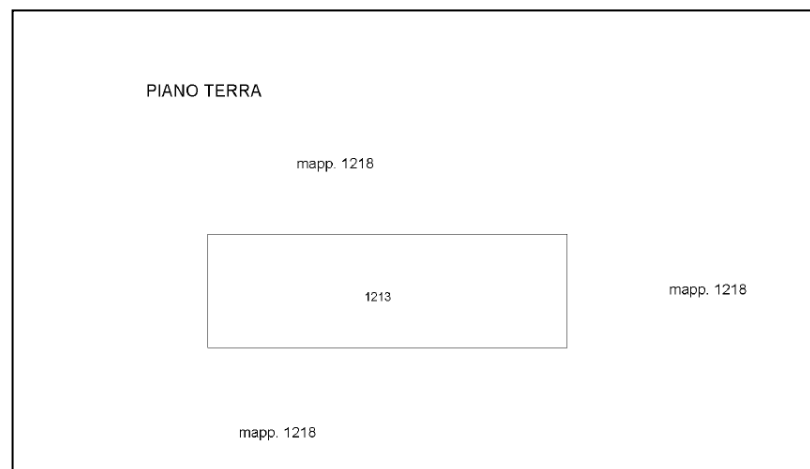


Figura 5 – Planimetria catastale immobile (Sub. 3)



Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di ARBOREA – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)

❑ DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI

Nel vigente **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** del Comune di ARBOREA l'immobile ricade in zona “A1 - Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico e architettonico - Nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico”.

Nella zona A valgono le norme tecniche di attuazione del **Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.)**. Le condizioni urbanistiche/edificatorie sono definite nel PPCS del Comune di ARBOREA “Perimetrazione borgata S'Ungroni” con i contenuti di cui alla scheda afferente al fabbricato n. 8.

Il cespite ricade nell'ambito di paesaggio “09 - Golfo di Oristano” del **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna (P.P.R.)** e precisamente all'interno delle Aree della Bonifica (Rev. L.R. 3/2009 – art. 5 c. 8 / Aree della Bonifica Rev. L.R. 3/2009 - art 5 c. 8).

Altre prescrizioni per il territorio individuate dalla pianificazione sovracomunale sono le seguenti:

- Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev. 2023: Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0).
- Mappa del rischio geomorfologico Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev.2023: Rg0 / Rischio idraulico nullo.
- Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA) - Rev.2023: VD4 / Danno potenziale molto elevato.



Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)

☐ DESCRIZIONE URBANISTICA - VINCOLI - PRESCRIZIONI

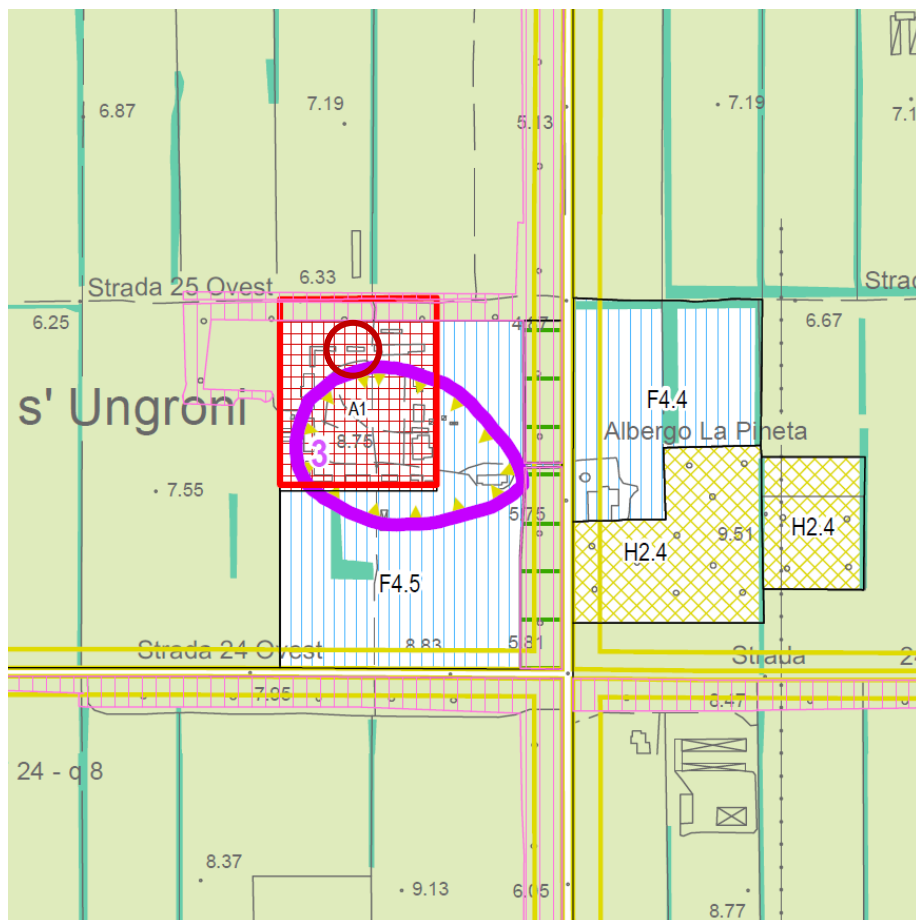


Figura 6 - Stralcio PUC Comune di Arborea - Zona urbanistica A1

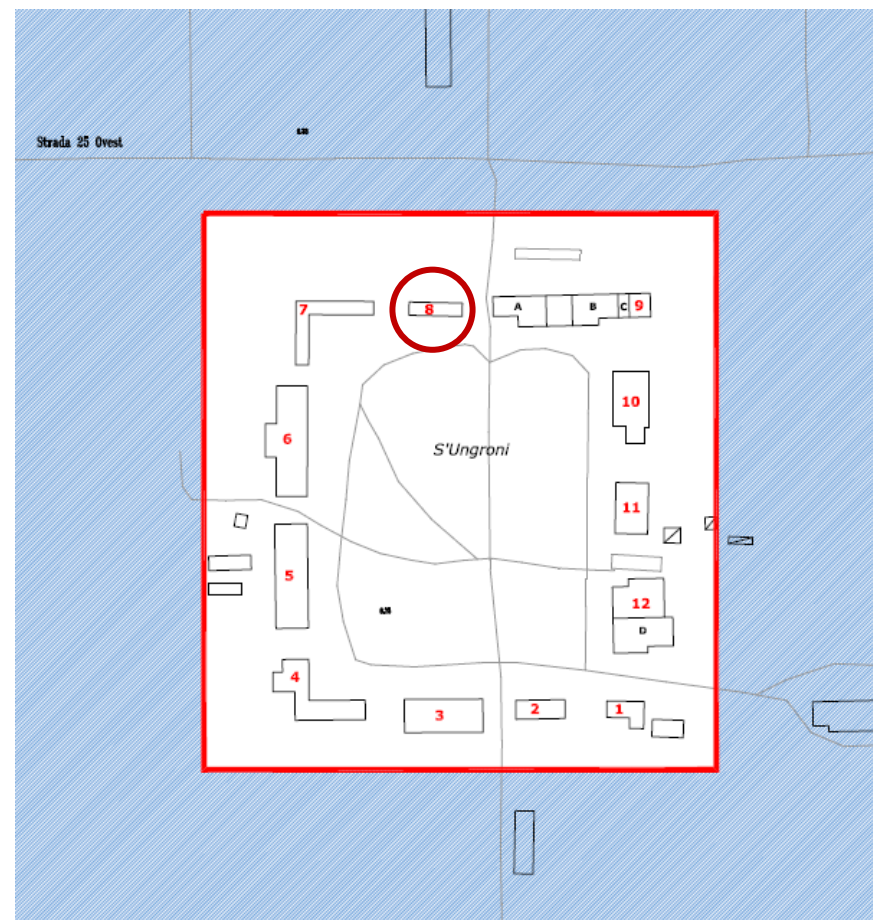


Figura 7 - Stralcio PPCS "Perimetrazione borgata S'Ungroni" (Fabbricato n. 8)



Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)

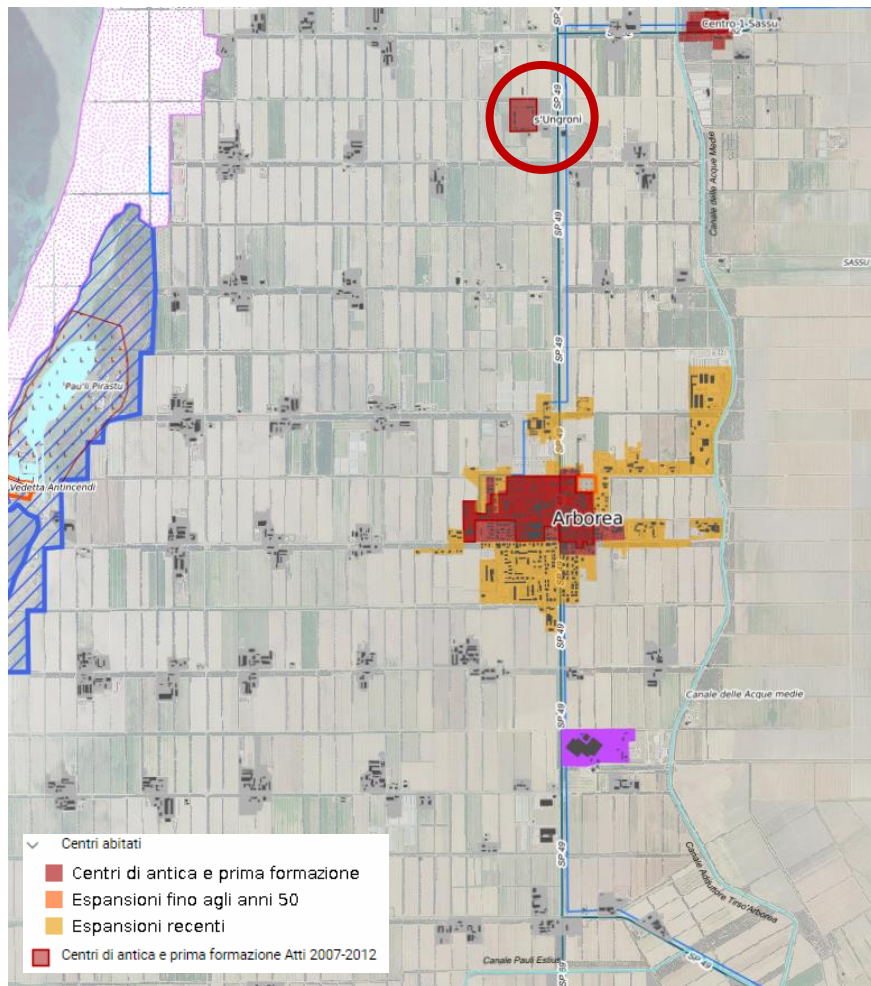


Figura 8 - Stralcio PPR Sardegna

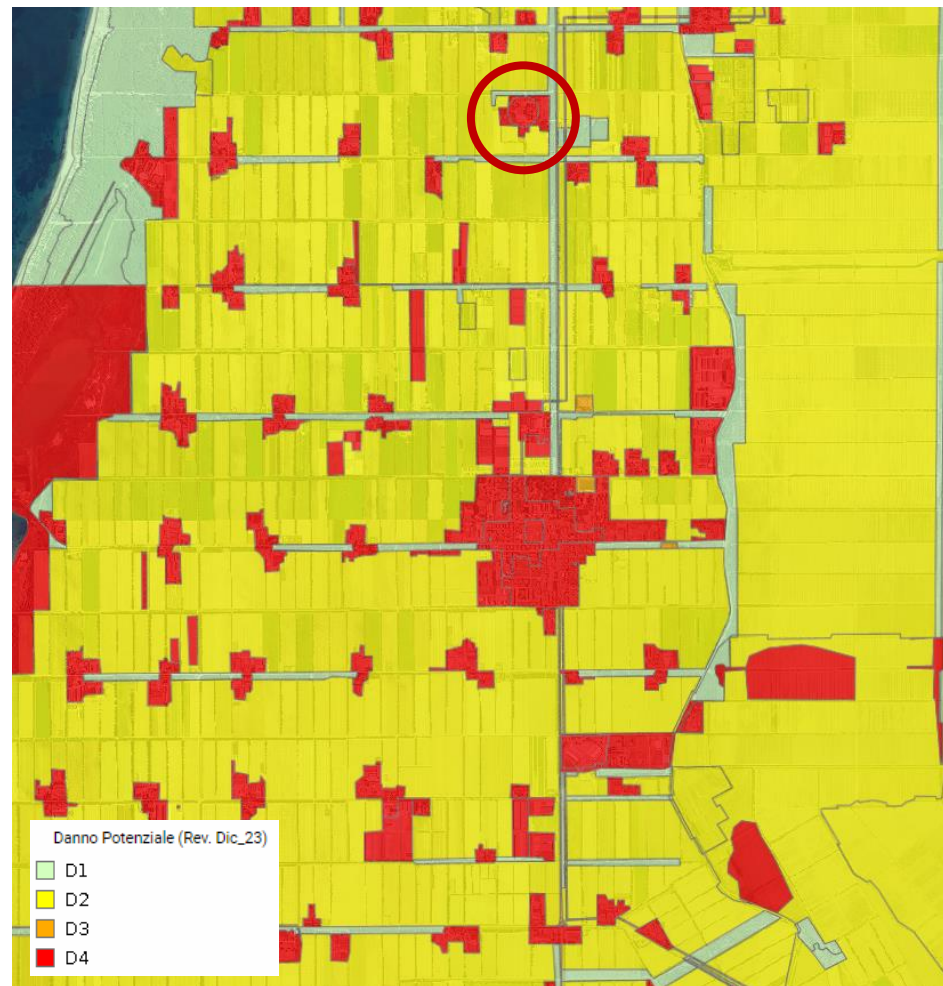


Figura 9 - Stralcio PAI-PGRA - Rev.2023 – Danno potenziale



Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)

❑ **INTERESSE CULTURALE** - D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii

Ai sensi dell'art.10 comma 1 e art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, il bene è stato dichiarato di **INTERESSE CULTURALE** dal Ministero della Cultura, con **decreto COREPACU n. 15 del 30/01/2024**, avente per oggetto il Bene denominato “Ex Scuderia”, sito nella Boragata S'Ungroni e distinto al N.C.E.U. Fg. 6 Mapp. 1213 e, come tale, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D. Lgs. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/ 2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Ministero della Cultura ha autorizzato l'**ALIENAZIONE** del bene con il **decreto COREPACU n. 88 del 03/06/2024**. Per l'immobile in questione, a destinazione autorimessa e deposito, non è previsto alcun cambio di destinazione d'uso e sono prescritte le seguenti condizioni:

- La destinazione d'uso futura dovrà essere tale da garantire la conservazione dell'immobile, senza compromettere la lettura dei caratteri costruttivi dell'edificio.
- In ogni caso i progetti esecutivi delle opere di qualunque genere che si intendessero eseguire sull'immobile in questione dovranno essere sottoposti all'approvazione preventiva della competente Soprintendenza ABAP, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.; i progetti dovranno essere redatti e le opere dovranno essere dirette da Architetto, regolarmente iscritto all'Albo professionale ed eseguite da imprese qualificate come da normativa vigente.



Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)

❑ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)



REGIONE AUTÒNOMA
DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

Settore Patrimonio Oristano

Lotto n. 20 – FABBRICATO - Comune di **ARBOREA** – Borgata S'Ungroni
(Fg. 6 Part. 1213 - Cat. F/02 – unità collabente)

